

Raadsavond	8-1-2018
Registratienummer	18.001
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Herenweg 14b, Rijnsaterwoude'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Herenweg 14b, Rijnsaterwoude' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een nieuwe, vrijstaande woning te bouwen aan de Herenweg te Rijnsaterwoude. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig (d.m.v. het toevoegen van een bouwvlak op een bestaande woonbestemming), omdat het maximum aantal te bouwen woningen op die locatie al is bereikt. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken op het perceel tussen Herenweg 14a en 16. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

Het perceel tussen Herenweg 14a en 16 in Rijsaterwoude is nog onbebouwd en de initiatiefnemer wil hier graag een vrijstaande woning bouwen. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat het maximum aantal te bouwen woningen op die locatie al is bereikt. Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn in totaal acht zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben alle nagenoeg dezelfde inhoud. De toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen aangevuld. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de wijzigingen.

Naar aanleiding van zienswijzen:

- toelichting paragraaf 3.2.2 en 3.4: er is duidelijker uiteengezet dat er voor eigen behoefte wordt gebouwd en op die manier in een specifieke behoefte wordt voorzien;
- toelichting paragraaf 3.4: er is duidelijker uiteengezet waarom de ontwikkeling wel past binnen verschillende beleidsdocumenten en de actualisatie van de MRSV is benoemd;
- toelichting paragraaf 4.2: er is duidelijker uiteengezet dat er, ook bij een gelijkblijvende bestemming van het terrein, bij nieuwbouw kennis van de actuele kwaliteit van de bodem noodzakelijk is. Bovendien is er een zinsnede toegevoegd dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden zolang er geen positief, aanvullend bodemrapport is. In de tussentijd had ook de Omgevingsdienst West-Holland de initiatiefnemer hier op gewezen.
- toelichting paragraaf 4.7: er is een zinsnede toegevoegd dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden zolang er geen positief, aanvullend archeologierapport is.

Het plan wordt, inclusief de Nota van beantwoording zienswijzen, voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 1 november 2016 heeft ons college ingestemd met het principeverzoek (V20160030) voor de Herenweg 14b (toekomstige nummering) te Rijsaterwoude. Met de wijziging van het bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden verruimd. De wens van de aanvrager is om op het perceel een nieuwe, vrijstaande woning te realiseren.

Bij de besluitvorming op dit principeverzoek is de voorwaarde opgenomen dat de omwonenden om hun mening wordt gevraagd, dan wel op de hoogte worden gesteld van de plannen alvorens de procedure zou worden gestart. De brief voor omwonenden die tegenwoordig wordt bijgevoegd bij de beoordeling van een principeverzoek is destijds nog niet verstuurd. Belanghebbenden mogen natuurlijk altijd een zienswijze op het plan of een eventuele planschadeclaim indienen. Eventuele planschade zal door middel van de ondertekende anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Ruimtelijke meerwaarde

De nieuwe, vrijstaande woning zal gerealiseerd worden in een woonlint langs de Herenweg. Het zicht op het achterliggende landschap zal in de nieuwe situatie niet veel meer belemmerd worden dan in de huidige situatie, omdat het hoogopgaand groen en de dijk het zicht al belemmeren. Het doorzicht is en blijft behouden schuin langs het groen en dus de nieuwe bebouwing. Dit wordt nog eens bevestigd door het feit dat de woning vlakbij bestaande lintbebouwing komt. Het is belangrijk dat er qua aard en schaal aansluiting gezocht wordt bij de bestaande bebouwing.

Besluit hogere waarde

Uit het akoestisch onderzoek dat is verricht blijkt dat de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaai ten gevolge van het verkeer op de Herenweg ter plaatse van de nieuw te bouwen woning zal worden overschreden. De geluidbelasting voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder. Ons college heeft de Omgevingsdienst West-Holland gemandateerd voor het vaststellen van dit besluit hogere waarde. Dit besluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie

De initiatiefnemer stelt het plan om te gaan bouwen op een informele wijze kenbaar te hebben gemaakt aan:

- de bewoner(s) van Herenweg nummer 16;
- de bewoner(s) van Herenweg nummer 69;
- de moeder van de bewoners(s) van Herenweg nummer 14/14a.

De omwonenden betwisten dat informeel overleg heeft plaatsgevonden tussen hen en de initiatiefnemer en stellen op geen enkele wijze betrokken te zijn bij de plannen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zou daarmee niet voldaan hebben aan de voorwaarde van het principebesluit. Omwonenden stellen voor het eerst van de plannen vernomen te hebben toen in mei 2017 zonder vergunning voorbereidende bouwwerkzaamheden op het perceel werden waargenomen. De gemeente is toen terstond gevraagd om handhavend op te treden. Hierop is door de gemeente actie ondernomen, maar in afwachting van de uitkomst van deze bestemmingsplanprocedure ligt het handhavingstraject tijdelijk stil.

Het bestemmingsplan heeft van 31 augustus t/m 11 oktober 2017 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal acht zienswijzen ontvangen van direct omwonenden. Deze zienswijzen hebben geleid tot verschillende aanvullingen op de toelichting van het bestemmingplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Buiten de termijn is ook nog een zienswijze ontvangen van de dorpsraad van Rijsaterwoude. De strekking van deze zienswijze is dat er gezamenlijk zuinig omgegaan moet worden met het open karakter van de lintbebouwing en dat er dus geen uitzondering gemaakt moet worden m.b.t. de Nota Inbreidingslocaties. Omdat de zienswijze buiten de termijn is binnengekomen, is deze niet formeel beantwoord in de Nota van beantwoording. Echter, de overige zienswijzen refereren ook aan het feit dat de ontwikkeling niet zou passen binnen dit beleidsstuk en hierop is wel een formele beantwoording geformuleerd.

Op woensdagavond 22 november 2017 is er een bijeenkomst georganiseerd op verzoek van de gemeente. Hier waren de initiatiefnemer en diens adviseur, alle indieners van een zienswijze en de behandelend ambtenaar van de gemeente bij aanwezig. Doel van deze avond was om de initiatiefnemer alsnog in de gelegenheid te stellen zijn plannen te presenteren aan de omwonenden. Er zijn deze avond geen concrete plannen/tekeningen voorgelegd aan de omwonenden. De indieners van de zienswijzen hebben derhalve geen inzicht kunnen krijgen in de specifieke plannen die de initiatiefnemer voor ogen heeft met de ontwikkeling en hebben zich daardoor geen andere mening kunnen vormen over het ontwerpbestemmingsplan dan reeds is verwoord in de door hen ingediende zienswijzen.

Het in de voorfase betrekken van omwonenden bij ontwikkelplannen is geen juridisch vereiste in het kader van vaststelling van het bestemmingsplan.

Tijdslijn

Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 12 december 2017

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Besluit hogere waarde

Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlagen ter inzage

Overzicht indieners zienswijzen